

RAPPORT N° 169

AU CONSEIL COMMUNAL

OBJECTIF LOGEMENT

Réponse à la motion supra-partisane :

« Pour que Nyon se dote d'une véritable politique du logement », déposée en avril 2005

Délégués municipaux : **M. Olivier Mayor**
 M. Claude Dupertuis

Nyon, le 16 août 2010

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

L'habitat est un thème incontournable pour la population en général et pour les Nyonnais en particulier. En effet, chacun sait à quel point il est difficile de se loger dans de bonnes conditions et à prix raisonnable sur La Côte. Pourtant, le logement est un des éléments les plus essentiels au bien-être de chacun, constitutif de la qualité de vie. L'individu en général peut renoncer à un certain nombre de biens de consommation en cas de précarité financière, mais s'il en est un dont il ne pourra pas se passer, c'est bien le logement.

Toutes les catégories sociales sont bien entendu concernées par le logement :

- les familles en premier lieu, qui recherchent simultanément l'espace de vie nécessaire à l'évolution de l'enfant et une charge de loyer en proportion raisonnable du revenu ;
- les personnes âgées (3 et 4 âge) pour lesquelles doivent être mis à disposition des logements adaptés à leur situation de santé et de mobilité ;
- les ménages précarisés pour qui il est difficile voire impossible de rester dans la ville où ils sont nés, où ils ont leurs racines ;
- les jeunes ménages nyonnais, en début de carrière professionnelle, au bas de l'échelle des salaires, qui fondent une famille et demandent à emménager dans leur ville ;
- les étudiants qui se contentent de plus petits logements bon marché et sommairement équipés.

Lorsque les logements viennent à manquer, leurs prix prennent l'ascenseur et les ménages de conditions modestes sont progressivement rejetés en périphérie de la Cité. En laissant faire la « main invisible », ou le hasard, dans le domaine de la construction de l'habitat urbain, on provoquerait à moyen terme une séparation des classes sociales, des cultures et des générations avec l'émergence de quartiers « ghettos ».

Dès lors, les citoyens contribuables attendent de leurs autorités élues, cantonales et communales, qu'elles mettent en place une politique concertée, respectueuse de l'ensemble de la population, et permettant à tout un chacun d'obtenir un logement adapté à sa situation. Elles seront plus particulièrement attentives à faciliter l'accès au logement aux ménages à revenus modestes, jeunes familles, personnes âgées ou étudiants, en s'appuyant sur les différentes législations existantes.

L'objectif du présent rapport est de présenter au Conseil communal la politique du logement explicite et planifiée voulue par la Municipalité.

En effet, quand bien même la Ville de Nyon a déjà mis en place certaines mesures, il apparaît absolument impératif aujourd'hui de définir une véritable politique incluant la stratégie à adopter pour un développement de la Cité, intégrant toutes les contraintes liées à la mixité sociale, générationnelle, mais aussi fonctionnelle.

Une politique communale du logement repose sur les lois et réglementations cantonales, ainsi que sur la législation fédérale. Elle doit se dessiner en harmonie avec le plan directeur régional (PDRN) dès lors qu'il sera validé par la Commune et du plan général d'affectation (PGA). A l'évidence, une telle politique ne peut se concevoir uniquement à l'intérieur des frontières communales, mais doit prendre en considération la réalité régionale, voire celle de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

Une active politique du logement contribue à l'attractivité et au dynamisme économique de la Ville, dans la mesure où l'offre en logements fait partie des critères d'implantation des

entreprises. Elle contribue à une structure sociale équilibrée grâce à des logements disponibles pour tous les types de populations.

Une politique du logement, c'est une planification à long terme de l'urbanisation, c'est promouvoir la mixité intergénérationnelle et interculturelle différenciée selon les quartiers, en mettant à disposition tous types d'habitats.

Mais c'est aussi proposer une qualité de vie, éviter un étalement urbain, densifier les centres urbains, préserver les espaces ruraux et agricoles.

1.1. La législation en vigueur

L'article 108 de la Constitution fédérale : *Encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété*

1. *La Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités de maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.*
2. *Elle encourage en particulier l'acquisition et l'équipement de terrains en vue de la construction de logements, la rationalisation de la construction, l'abaissement de son coût et l'abaissement du coût du logement.*
3. *Elle peut légiférer sur l'équipement de terrains pour la construction de logements et sur la rationalisation de la construction.*
4. *Ce faisant, elle prend notamment en considération les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin.*

L'article 67 de la Constitution vaudoise : *Logement*

1. *L'Etat et les communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables.*
2. *Ils encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré et la création d'un système d'aide personnalisée au logement.*
3. *Ils encouragent l'accès à la propriété de son propre logement.*

La Loi sur le logement (LL) du 9 septembre 1975 de l'Etat de Vaud prévoit:

Article 1 : *La loi a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant des diverses régions du canton.*

Article 2a1 : *Les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt.*

Article 3 : *Les autorités communales s'efforcent de procurer un logement approprié aux familles et personnes établies sur leur territoire et à celles dont la présence dans la commune a une justification économique ou sociale ; elles doivent vouer une attention toute particulière aux familles et personnes qui se trouvent privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté (vente ou démolition d'immeuble, évacuation d'appartement insalubre, expropriation, incendie, etc.).*

I.2. Type d'habitat visé par la politique du logement : définitions

I.2.1 Logement du marché libre :

Le marché libre du logement est contrôlé par les promoteurs immobiliers qui construisent sur le mode spéculatif. Le marché de la location doit être lucratif et un profit doit être dégagé des ventes en PPE. Ce marché s'adresse en général aux revenus moyens à supérieurs. Les promoteurs sont néanmoins tenus au respect des plans de quartiers qui peuvent prévoir des surfaces d'utilité publique.

I.2.2 Logement d'utilité publique :

De manière générale, on qualifie «d'utilité publique» une activité visant à promouvoir le bien commun, sans poursuivre d'intérêts matériels ou économiques propres.

Dans le domaine de la construction de logements, les maîtres d'ouvrage pouvant revendiquer le statut d'utilité publique sont principalement les fondations immobilières de droit public et les coopératives de construction et d'habitation. A noter que l'on parle de logement d'utilité publique lorsque l'accessibilité financière est assurée durablement.

Les logements d'utilité publique peuvent être « à loyers modérés » ou non. S'ils le sont, dans ce cas on les qualifie de « logements à loyers modérés », notion qui apparaît dans la législation sur l'« Aide à la pierre », en particulier le Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM). La notion suppose qu'un effort concerté est organisé afin de « modérer » le loyer d'un logement, ceci étant un moyen de mettre des logements à la disposition de certaines catégories de population. **Les logements à loyers modérés se situent dans des fourchettes de prix de 40% environ inférieur au prix du marché.**

La législation cantonale vise à « mettre à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et à favoriser un équilibre démographique satisfaisant dans les diverses régions du canton. ». Un effort particulier est mené pour réduire les coûts lors de la construction de ces logements. Entre autres mesures, par exemple, les communes peuvent mettre à disposition des terrains en droits de superficie.

S'ils ne sont pas à loyers modérés, les logements d'utilité publique se situent dans des fourchettes de prix qui restent inférieurs d'environ 20 % au prix du marché, à surface égale. En effet, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique construisent sur le principe de la couverture des coûts et renoncent à réaliser des bénéfices.

Les logements en fin d'aide cantonale et communale (après 15 ans) deviennent de fait des logements d'utilité publique. On en compte 416 à Nyon sur 6'638, soit 6.3 %.

I.2.3 Appartement protégé ou adapté :

Les logements protégés pour personnes âgées sont des appartements adaptés, qui répondent aux difficultés que peuvent rencontrer des personnes âgées et qui offrent la sécurité recherchée. Ils permettent de conserver son autonomie et son « chez soi », sans risque d'isolement. L'Etat peut apporter une aide financière à l'investissement selon la Loi sur le logement, qui prévoit des prêts sans intérêts. Le logement protégé permet de repousser l'entrée en EMS des personnes âgées.

2. Etat de la situation

2.1. Situation du logement à Nyon : la pénurie de logements

Le District de Nyon a connu la plus forte croissance démographique de Suisse ces 40 dernières années. Parallèlement, le rythme de la construction s'est ralenti avec la crise et, en conséquence, depuis une dizaine d'années maintenant, le District et la Ville de Nyon plus particulièrement, sont frappés de plein fouet par une pénurie de logements sans précédent dans son ampleur et sa durée. Alors que l'on parle déjà de pénurie à 1% de logements vacants, nous en sommes à 0,2% à Nyon en 2010 !

Cette grave pénurie provoque la hausse des prix de l'immobilier et des loyers, ce qui pénalise les ménages à ressources limitées.

Elle atteint de plein fouet les jeunes ménages dont l'un ou les deux conjoints débute(nt) une carrière professionnelle au bas de l'échelle des salaires et qui recherchent à se loger à prix abordable.

Dans son étude sur les structures par âges dans les régions, le SCRIS démontre que le District de Nyon n'a que 26.1 % de sa population entre 20 et 39 ans. Ce chiffre est proche de 30 % à Genève et en France voisine. Cette donnée alimente la thèse selon laquelle les jeunes qui sortent du foyer parental trouvent difficilement à se loger à Nyon.

Elle pénalise également le développement économique de la Ville, en terme d'attractivité et de compétitivité, tant les nouveaux arrivants peinent à trouver à se loger.

Elle pénalise enfin l'environnement, dès lors que les gens doivent effectuer de longs trajets pour se rendre à leur lieu de travail, ne trouvant aucun logement proche.

Une telle vacance de logements inscrite dans la durée est clairement un frein au développement économique de la Cité.

Fort de ce constat, le Conseil communal avait renvoyé une motion supra-partisane à la Municipalité en 2005, laquelle demandait à cette dernière de définir une politique du logement en considérant les axes suivants :

- céder en droit de superficie des terrains communaux aux coopératives d'habitation ou maîtres d'œuvre d'utilité publique,
- mettre en place une aide à la personne,
- étudier la délégation de compétences du Canton à la Commune en matière de contrôle des situations des locataires des logements subventionnés,
- réglementer le Fonds HLM de la Commune.

2.2. Actions et mesures prises jusqu'à ce jour

La Municipalité a pris un certain nombre d'initiatives et de mesures en réaction à cette pénurie et à la cherté des prix des loyers, et en réponse partielle à la motion ci-dessus, notamment :

- Mise à disposition du terrain à la Promenade du Jura en droit de superficie à la Coopérative Gai Logis pour la construction de 10 logements à loyers modérés (loués dès le 1.1.2010).
- Achat du terrain et cession en droit de superficie à la Coopérative Cité-Derrière en vue de la construction de 24 logements à loyers modérés à Bourgogne Sud (loués dès le 1^{er} août 2010).

- Mise en place d'une aide individuelle au logement (AIL), aide à la personne destinée à compléter l'aide à la pierre et visant les ménages avec enfants à revenus modestes dont le loyer grève une part trop importante des ressources (en vigueur depuis le 1^{er} mars 2010).
- Projet de réalisation d'un immeuble d'appartements protégés et d'utilité publique aux Tattes d'Oie en partenariat avec une société coopérative.
- Mise en place d'un mode de collaboration entre les services concernés dans l'élaboration des plans de quartier : pour chaque projet engagé, les services ou offices des affaires sociales, des bâtiments, de la mobilité, du développement durable, des SI, des espaces verts, travaux et environnement, et éventuellement culture, sport sont associés aux différentes étapes de l'avancement du projet avec les promoteurs ou coopératives, avec pour objectif de garantir la mixité des infrastructures dans les quartiers.
- Création d'un groupe de travail regroupant les Services de l'urbanisme et des affaires sociales, chargé de proposer une politique du logement et de la mettre en œuvre en collaboration avec les partenaires extérieurs concernés, notamment le Conseil Régional (Régionyon). L'objectif est de conduire la réflexion sur le plan du District, voire même de l'agglomération, tant il est vrai que le développement urbanistique de Nyon est interdépendant de celui de la région. On ne peut développer et promouvoir les questions de transport ou d'urbanisation centralisée dans le seul périmètre communal.
- La Municipalité a renoncé, pour l'instant, à demander la délégation de compétence du Canton pour l'examen de la situation des locataires de logements subventionnés. En effet, cette mesure induirait des tâches supplémentaires importantes, non compensées. Actuellement, et en respect de l'article 22 al. 3 de la LL (Loi cantonale sur le logement), il appartient au Service cantonal concerné (le SELT) de procéder au contrôle de la situation des locataires. Ce contrôle est effectué tous les deux ans.

2.3. Le parc de logement actuel (2009)

Le tableau ci-dessous donne un aperçu du parc de logements toutes catégories de la Ville de Nyon, selon données de 2008.

| Total général | Parc locatif | | | | Logements en propriété | | | Non occupés en permanence |
|---------------|---------------|------------------------|----------------------------|---|------------------------|--------------|-----------------------|--|
| | Total | Logements marché libre | Logements à loyers modérés | Logements d'utilité publique sans subv. | Total | PPE | Autres / copropriétés | Autres (logements de service, bail à terme, gratuit) |
| 9'626 | 6'638 100% | 6'146 92.6% | 76 1.1% | 416 6.3% | 1'528 100% | 913 59.7% | 615 40.3% | 1'460 |

Ce tableau indique :

76 logements à loyers modérés à Nyon, soit des logements qui bénéficient encore des aides cantonales et communales (voire fédérales), avec abaissements de loyer dégressifs qui s'éteignent après 15 ans. Le montant des loyers est inférieur d'environ 40 % par rapport à ceux du marché libre.

416 logements d'utilité publique pour lesquels les aides cantonales et communales ont pris fin après 15 ans. Ce sont les « anciens » subventionnés. Le loyer reste néanmoins inférieur de 20 % par rapport au marché libre, dès lors que l'immeuble reste propriété et sous gestion d'une coopérative à but non lucratif.

Les logements d'utilité publique sortis des aides additionnés à ceux qui sont encore abaissés représentent 7.4 % du parc locatif à Nyon.

On constate que les logements en propriété représentent à peine 20 % du total des logements, alors qu'ils représentent environ 40 % à l'échelle du District.

3. Perspectives et objectifs

3.1. Les perspectives démographiques

Les chiffres ci-dessous sont tirés des statistiques et des perspectives de populations établies par le Service cantonal de recherches et d'informations statistiques (SCRIS). Les perspectives au niveau communal sont obtenues en projetant la croissance calculée pour le district sur les statistiques communales.

Sont pris en compte les indicateurs issus de l'analyse « *Projections démographiques pour l'agglomération transfrontalière de Genève, 2006-2030, résultats par région* », réalisée par le SCRIS en mai 2007 (chiffres les plus récents à disposition).

Croissance démographique à Nyon et perspectives à 2025 (extrapolation des statistiques 2007 du SCRIS, 2007)

| Année | 1980 | 1990 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------------------|
| Population | 12'842 | 14'747 | 16'182 | 17'743 | 19'733 | 21'332 | 22'932 | 24'532 | |
| Ménages | 5'329 | 6'516 | 7'450 | 8'216 | 9'153 | 10'017 | 10'817 | 11'617 | |
| Personnes/ménages | 2.41 | 2.26 | 2.17 | 2.16 | 2.16 | 2.13 | 2.12 | 2.11 | |
| | | | | | | | | | Ecart 2010 2025 |
| Augmentation population | | 1'905 | 1'435 | 1'561 | 1'990 | 1'599 | 1'600 | 1'600 | 4'799 |
| Augmentation ménages | | 1'187 | 934 | 766 | 936 | 865 | 800 | 800 | 2'465 |

Ces prévisions démographiques prennent en compte une croissance forte dans un contexte économique favorable. Autrement dit, elles sont optimistes et tiennent compte du fait que la pression genevoise sur les logements à Nyon et dans le District continuera d'être importante ces prochaines années et que les accords bilatéraux poursuivent leurs effets dans la mesure où nombre de frontaliers préfèrent s'installer à proximité de leur lieu de travail.

On constate une augmentation possible de 4'799 habitants dans la Commune entre 2010 et 2025, ce qui demande la mise à disposition de 2'465 logements environ pour le même nombre de ménages.

A noter que les ménages à une seule personne ont tendance à augmenter. Dans les grands centres urbains, on en dénombre plus de 50%. On comptait en 2006 que sur 8'216 ménages privés, 3'110 étaient des personnes seules et 1970 des couples sans enfants, soit environ 55% des ménages sans enfants.

A noter que la part des personnes âgées de plus de 65 ans aura doublé entre 2005 (11%) et 2030 (20 à 22%).

3.2. Les besoins actuels et futurs des nyonnais

Le rapport d'analyse de juin 2009, commandé par le Service des affaires sociales, éducation et jeunesse en vue de la mise en place de l'Aide Individuelle au Logement (Rapport « Mise en place d'une politique individuelle au logement » de M. D. Depelteau, économiste) estime que, sur 8'216 ménages nyonnais (2005), plus de 1'500 se situent dans la fourchette de revenu ouvrant le droit pour un appartement à loyer modéré, ce qui représente environ le 20 % des ménages.

Concernant les 80 % restants, nombreux sont ceux dont le « budget loyer » représente une part trop importante du revenu. On constate que 25 % environ des contribuables nyonnais vivent avec des ressources se situant entre CHF 50'000.- et CHF 90'000.- de revenu annuel imposable. Les loyers nyonnais du marché libre sont manifestement trop élevés pour cette classe moyenne.

Il ressort de ce constat que le 25 % au moins des ménages nyonnais devrait pouvoir se loger dans un logement d'utilité publique, soit avec un loyer d'au moins 20 % inférieur au marché libre. Dès lors, il semble pertinent de retenir ce taux de 25 % dans les projets de plans de quartiers. Ce sera à cette condition que l'on pourra réellement prétendre au maintien de la mixité sociale, interculturelle et intergénérationnelle dans nos quartiers en développement, et que l'on pourra couvrir les besoins en logement à des conditions financières supportables pour la population.

Aujourd'hui le parc en location n'offre que 7.4 % de logements d'utilité publique (492 logements sur 6'638).

Le dernier recensement fédéral date de l'an 2000. Le prochain est en cours de réalisation et devra permettre d'obtenir des données beaucoup plus précises sur la population nyonnaise, notamment en ce qui concerne le type de ménage par logement, la structure des revenus des ménages nyonnais, la structure des âges, etc. Ces statistiques constitueront un outil précieux pour adapter la politique communale du logement.

Objectif : mettre en place des moyens qui garantissent le maintien de la mixité sociale, interculturelle et intergénérationnelle dans nos quartiers, visant un taux moyen de 25 % de logements d'utilité publique sur l'ensemble des plans de quartier.

3.3. Appui cantonal pour la mise en place d'une politique communale du logement

Le Canton, face à la durable pénurie qui sévit sur l'ensemble du territoire, a décidé de renforcer son dispositif déjà en vigueur par un soutien financier et technique supplémentaire aux communes, par les mesures suivantes :

1. Aide à la pierre : attribution d'une subvention à fonds perdus aux propriétaires pour favoriser la construction de logements à loyers modérés.

2. Aide individuelle au logement : le Conseil d'Etat a décidé d'élargir le cercle des bénéficiaires en prenant en compte des loyers plus élevés pour le calcul de cette aide individuelle, en vigueur à Nyon depuis mars 2010.
3. Logements pour étudiants : prêts à taux très bas pour la construction de logements destinés aux étudiants.
4. Incitations cantonales aux politiques communales du logement: il s'agit d'un appui à la politique communale, à savoir :
 - Soutien technique et financier à l'élaboration d'un « objectif logement » communal ; la Ville de Nyon compte bien faire appel à ce soutien dans la poursuite des travaux visant à conduire sa politique du logement.
 - Soutien financier destiné aux acquisitions foncières communales, à hauteur de 50 millions (au total pour le Canton).
 - Mise à disposition de la « Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés SA » (SVLM).
 - Des données statistiques actualisées.

Objectif : établir un partenariat efficace avec les services concernés de l'Etat pour pouvoir bénéficier des aides proposées.

3.4. Autres mesures incitatives en faveur des constructions d'utilité publique

En plus des incitations cantonales au renforcement de la politique communale du logement, nous disposons d'un certain nombre d'outils ou moyens qui peuvent être utilisés selon les circonstances, selon le lieu de vie concerné.

L'Association suisse pour l'aménagement national (ASPAN) vient de réaliser une étude¹ montrant par quelles mesures d'aménagement du territoire on peut promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Ces mesures sont énumérées ci-dessous :

3.4.1 Quote-part à des fins de logements d'utilité publique et/ou d'espaces d'utilité publique

Une quote-part de la surface brute de plancher dévolue au logement d'utilité publique (appartement à loyers modérés ou protégés ou étudiants) ou autres affectations d'utilité publique, est définie pour chaque plan de quartier ou zones, en fonction de critères à définir, par exemple : proximité des transports publics, éloignement du centre urbain, commerces à disposition, etc. Cette quote-part s'inscrit dans le plan général d'affectation (PGA).

3.4.2 Politique foncière active

La maîtrise du foncier est un élément incontournable pour contribuer à terme au bon équilibre socio-économique dans les quartiers. Toutefois, en ce qui concerne la Commune de Nyon, celle-ci ne possède pas assez de terrain pour promouvoir activement la construction de logements à loyer accessible. Elle devrait donc mener une politique d'acquisitions foncières avec le soutien financier du Canton (prêt à taux très bas), afin d'avoir la maîtrise de l'aménagement de son territoire et du développement de l'habitat sur territoire communal.

3.4.3 Droit d'emption

¹ Réserves de terrain à bâtir des communes-une chance pour la construction de logements d'utilité publique. Evaluation d'une enquête, juin 2009. Office fédéral du logement.

Une partie d'un terrain nouvellement mis en zone pourrait être consacrée à la création de logements bon marché. Le droit d'emption contractuel de la Commune sur ce terrain lui permet ensuite de céder le terrain en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ainsi, la Commune s'offre diverses possibilités d'influencer l'utilisation et l'aménagement des constructions (concours et mandats d'étude).

Pour s'assurer que les propriétaires fonciers créent des logements d'utilité publique, la Commune se réserve le droit d'acquérir tout ou partie des terrains concernés afin d'y réaliser elle-même les logements souhaités ou de les céder à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

3.4.4 Cession de terrains en droit de superficie

Les terrains communaux constructibles peuvent être cédés en droit de superficie, onéreux ou pas, à des coopératives d'habitation ou autres constructeurs de logements d'utilité publique. S'il s'agit de loyers modérés au sens du règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM), la Commune et l'Etat participent à parts égales à l'abaissement des loyers.

3.4.5 Le fonds « Logement HLM »

Le fonds de réserve 9282.10 a été créé en juin 2001, lors de l'approbation des comptes de l'année 2000 par la Conseil communal (préavis n° 116). Depuis lors, il n'a pas été attribué.

Ce fonds fera l'objet d'un règlement qui sera soumis au Conseil communal.

Objectifs :

- **Introduire, dans le cadre de la révision du plan général d'affectation, dont l'étude a débuté en 2010, des outils réglementaires et/ou incitatifs qui permettent de promouvoir la création de logements d'utilité publique.**
- **Poursuivre la politique d'acquisition foncière et autres formes d'action sur le foncier (droit de superficie, etc) permettant un certain contrôle et un rôle proactif dans la production de logements d'utilité publique**

4. Le développement des quartiers à Nyon

Parmi les projets de construction, il est impératif de répondre à tous les groupes de population spécifiques, tels que les jeunes familles, les aînés, par exemple, et parmi ceux-ci, des plus démunis aux plus aisés.

Lors de l'élaboration des plans de quartier, il s'agit de coordonner toutes les activités sociétales : lien social, scolaire, développement durable, intégration, mobilité, accueil petite enfance, activités jeunesse, etc., pour servir des objectifs communs entre tous.

Mais chaque quartier a sa propre spécificité, en matière de transports, lieux de rencontre, commerces, café à disposition, éloignement du centre, etc... Chaque site doit avoir son propre développement, auquel la population doit être associée, afin de faciliter une bonne intégration de toutes les classes sociales, défavorisées ou non, une mixité sociale, générationnelle et culturelle. En effet, La cohésion sociale d'un quartier passe par la solidarité et la participation de ses habitants.

La proximité de différents types de population peut provoquer un certain nombre de réactions : rapprochement, mais aussi distance, indifférence ou isolement. Les quartiers doivent être conçus et animés de manière à offrir le choix. Ainsi, l'habitat doit être varié en termes de coût, d'emplacement et de surfaces de logement.

La constitution territoriale de la ville doit permettre aux différentes classes sociales de cohabiter, et éviter ainsi les ghettos et le phénomène de rejet et d'exclusion des plus démunis en périphérie des localités.

Ces différentes considérations justifient le principe de mettre en place une politique relativement contraignante vis-à-vis des promoteurs partenaires lors de la réalisation des plans de quartiers. Aujourd'hui déjà, dans le cadre du développement des plans de quartiers, les services concernés par tous les volets du développement durable (économique, social et environnemental) sont réunis dans la conduite des projets, auxquels sont également associés en temps voulu les promoteurs ou coopératives.

Les plans de quartier

Le Service de l'urbanisme a planifié les plans de quartier susceptibles d'être réalisés à court, moyen et long terme (voir réponse à l'interpellation Darbre-Gubbins de mai 2010).

Sur les 1'000 logements en cours de réalisation ou programmés dans les 5 ans, seuls une cinquantaine sont vraiment d'utilité publique, ce qui ne veut pas dire que dans les 950 restants il n'y aura pas de logements à loyers abordables : par exemple, les promoteurs de la Petite Prairie s'engagent à favoriser la mixité sociale dans leurs projets de construction.

Les marges de manœuvre sont heureusement plus larges pour les secteurs à l'étude, c'est-à-dire qui vont se réaliser au-delà de 2015, **dont le potentiel représente environ 1'500 logements**. Des négociations sont engagées pour que la mixité sociale soit directement intégrée comme donnée de base dans les plans de quartiers. Il convient également de relever que plusieurs études en cours (Stand, Martinet, Perdtemps-Usteri, Plantaz) portent sur des secteurs où la ville est propriétaire.

Le potentiel de 2'500 logements toutes catégories, fourni par les plans de quartiers légalisés ou en cours d'étude, correspond aux perspectives démographiques exposées au point 3.1.

5. Synthèse des objectifs et conclusion

Le diagnostic est clair : aujourd'hui à Nyon, il y a environ 25 % des ménages pour lesquels les loyers du marché libre sont trop élevés et qui devraient ainsi pouvoir accéder à un logement d'utilité publique. Parmi ces personnes, un grand nombre de nos jeunes adultes qui ne trouvent pas à se loger dans leur ville. La mixité sociale et intergénérationnelle est pourtant primordiale pour l'équilibre et le dynamisme de Nyon.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité est en mesure de définir aujourd'hui un « OBJECTIF LOGEMENT ». Elle tient un certain nombre d'atouts en main pour promouvoir la construction de logements, et en particulier d'utilité publique. Les différents Services, auxquels s'est associé Régionyon, avancent de concert lors de l'élaboration de plans de quartier, nombreux à évoluer positivement et concrètement. Certes, des coups de frein sont inévitables sur certains d'entre eux, grevés par les oppositions ou laissés au repos par choix de priorité dans les projets.

Ainsi, les objectifs de la Municipalité, qui sous-tendent la politique de la Ville en matière de logement, sont les suivants:

- **Continuer à soutenir la construction de logements en privilégiant la mixité sociale et intergénérationnelle.**

- **Proposer une quote-part de logements d'utilité publique (dont 10% au moins de loyers modérés) dans le cadre de la révision du Plan Général d'Affectation (PGA) qui débutera cette année. Le but d'obtenir une moyenne d'au moins 25% de logements d'utilité publique sur l'ensemble des plans de quartier à légaliser.**
- **Rechercher et saisir les opportunités d'acquisitions de terrain en zone constructible en sollicitant les prêts du Canton.**
- **Céder certains terrains communaux en droit de superficie aux maîtres d'œuvre d'utilité publique.**
- **Veiller à la construction d'équipements et infrastructures sociales (maisons de quartiers, crèches et UAPE), éducatives (écoles), sportives et culturelles, parallèlement au développement des quartiers.**
- **Mettre en place des indicateurs de suivi du parc immobilier et de l'évolution démographique, permettant d'apporter les corrections nécessaires aux quotas.**
- **Se joindre à une réflexion sur le plan régional.**

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Nyon

vu le rapport N° 169 concernant « les Objectifs Logement », en réponse à la motion supra-partisane « Pour que Nyon se dote d'une véritable politique du logement », déposée en avril 2005,

ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

d'accepter le rapport municipal N° 169 relatif à la réponse à la motion supra-partisane du 25 avril 2005, pour que Nyon se dote d'une véritable politique du logement.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 août 2010 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Is

D. Rossellat



La Secrétaire :

Is

R. Leiggener

Annexe(s)
